

Het Prinsenhofstraat 2 Westzaan  
Rustig wonen  
met prachtig uitzicht



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**



# Vraagprijs € 650.000,- k.k.

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1955
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 497m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 140m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 785m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 35m <sup>2</sup>
<b>keuken</b>	: Circa 8,75m <sup>2</sup>
<b>bijkeuken</b>	: Circa 8,3m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 3,4 m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 16,4m <sup>2</sup> , 8,9m <sup>2</sup> , 7,5m <sup>2</sup> , 6,2m <sup>2</sup>
<b>studeerkamer</b>	: Circa 15,7m <sup>2</sup>
<b>garage/schuur</b>	: Circa 3 meter x 5 meter
<b>Tuinligging</b>	: Zuiden, circa 20 meter breed op breedste gedeelte en vanaf achtergevel op kortste gedeelte circa 18 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Deels
<b>Dakisolatie</b>	: Nee
<b>Muurisolatie</b>	: Nee
<b>Vloerisolatie</b>	: Nee
<b>EPA label en klasse</b>	: G, geldig tot 31-01-2034
<b>Fundering volgens bestek</b>	: Lengte 12 meter met betonopzetter
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Matig/slecht
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Matig/slecht
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Onbekend
<b>Apparatuur</b>	: Koelkast, afzuigkap, keramische kookplaat
<b>Kleur</b>	: Wit
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Vaste notaris</b>	: <b>Zaan Notarissen Zaandam</b>
<b>Verwarming middels</b>	: Onbekend, oud
<b>Oplevering</b>	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2408, groot 785ca eigen grond**



## Een kijkje in en om de woning:



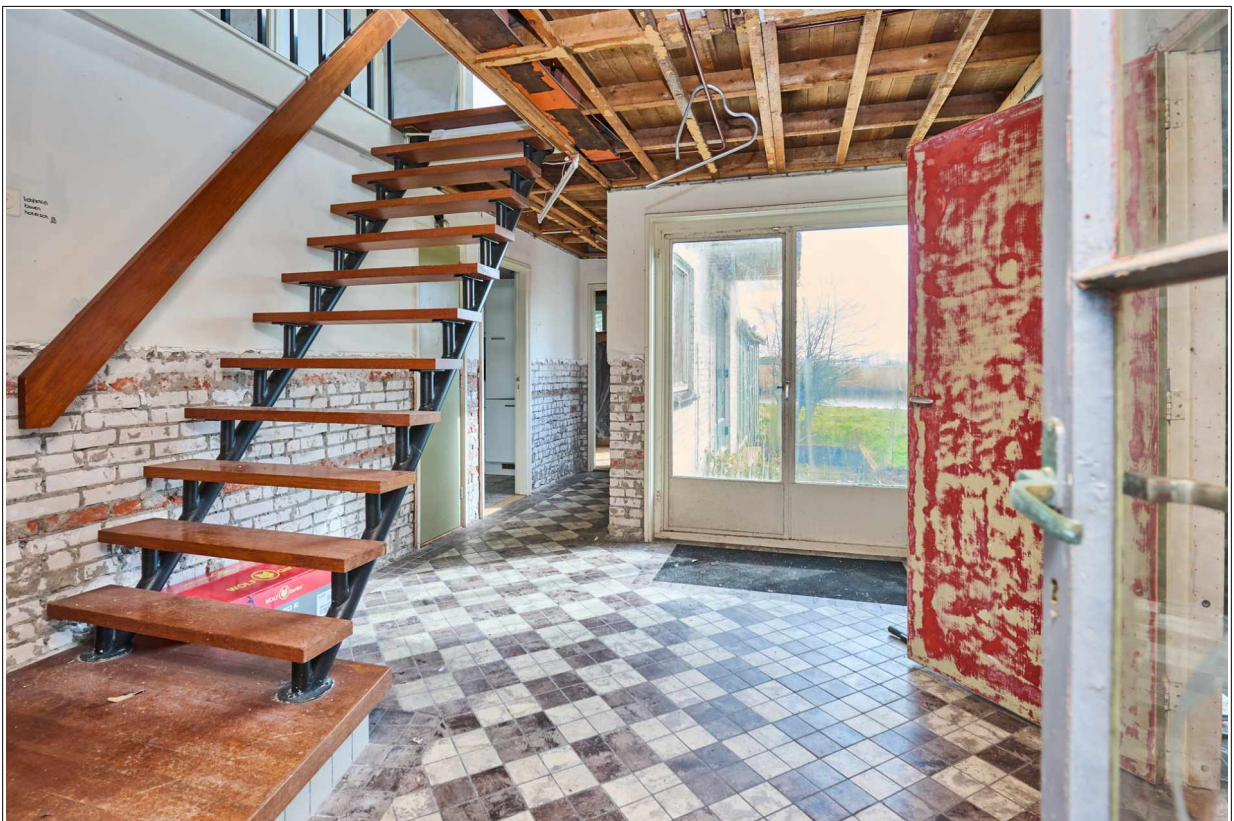
















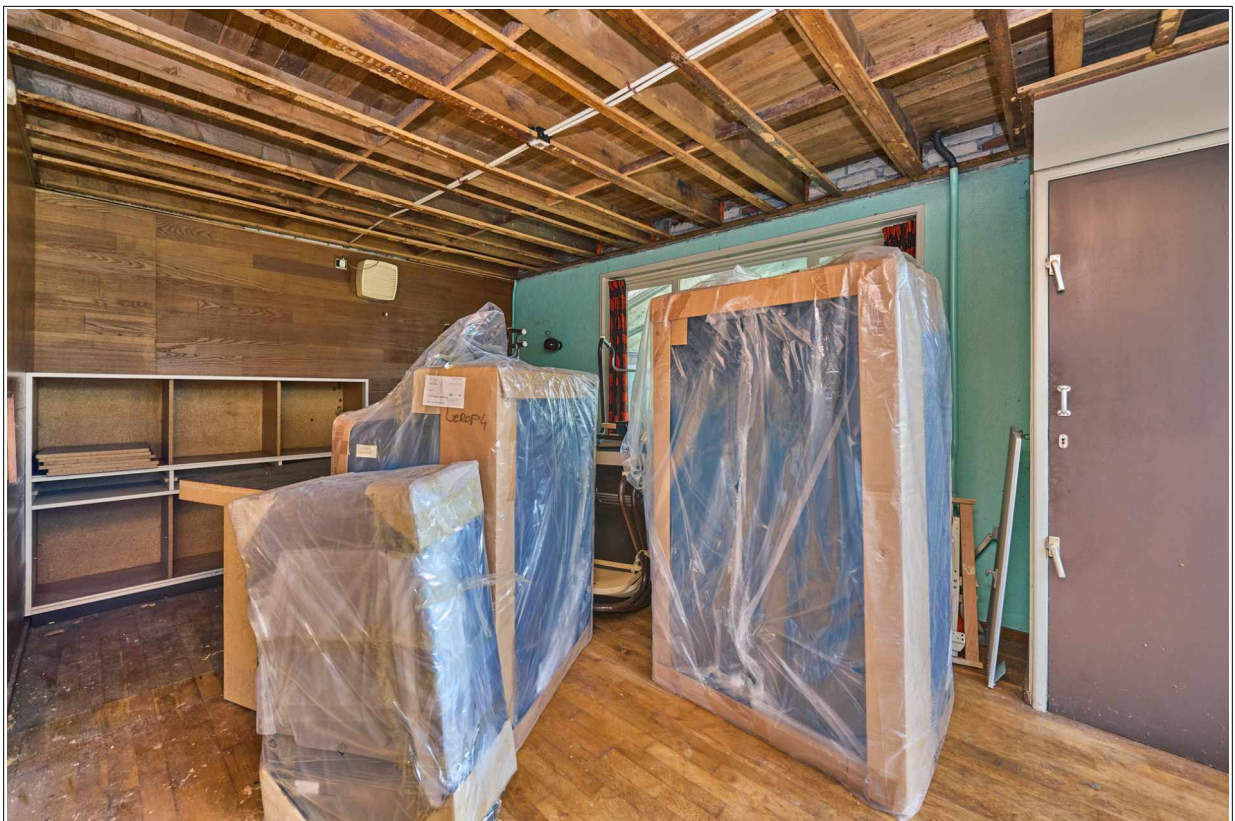












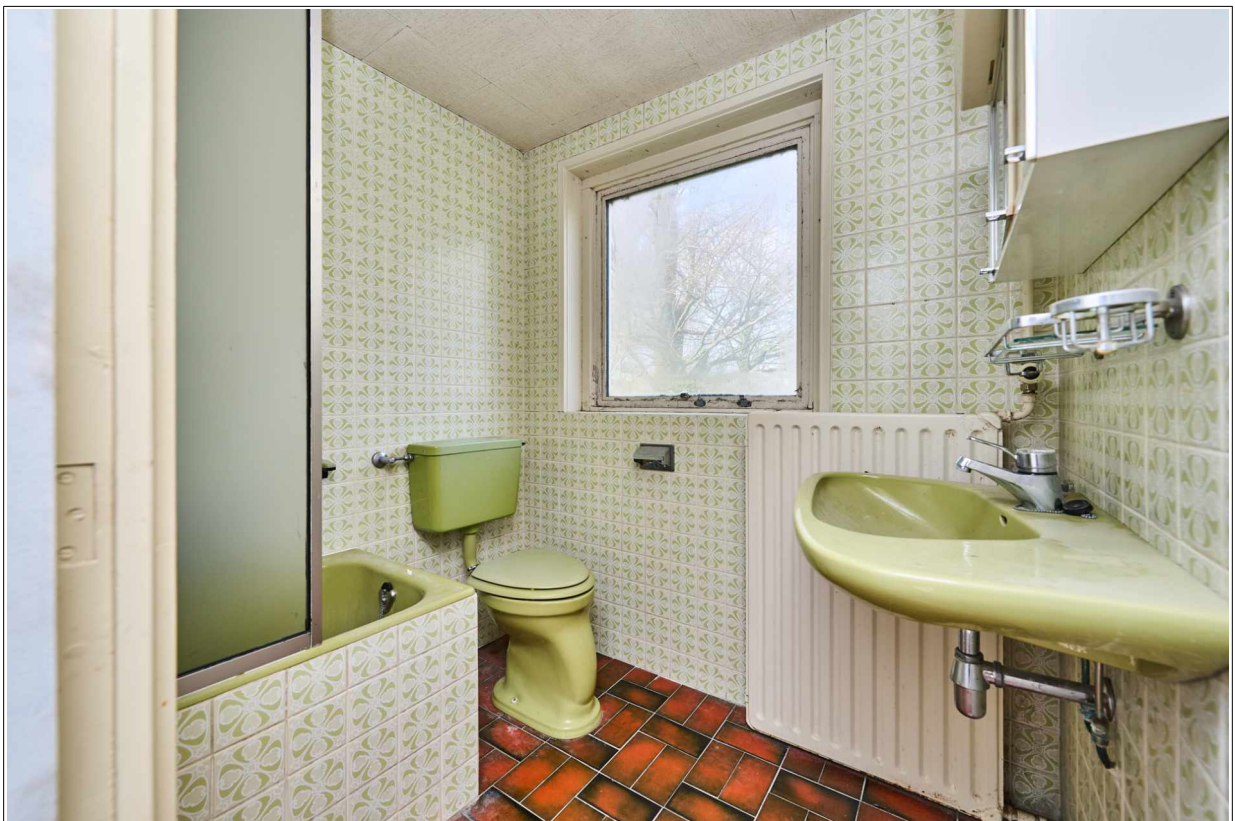
## 1 slaapkamer/werkkamer



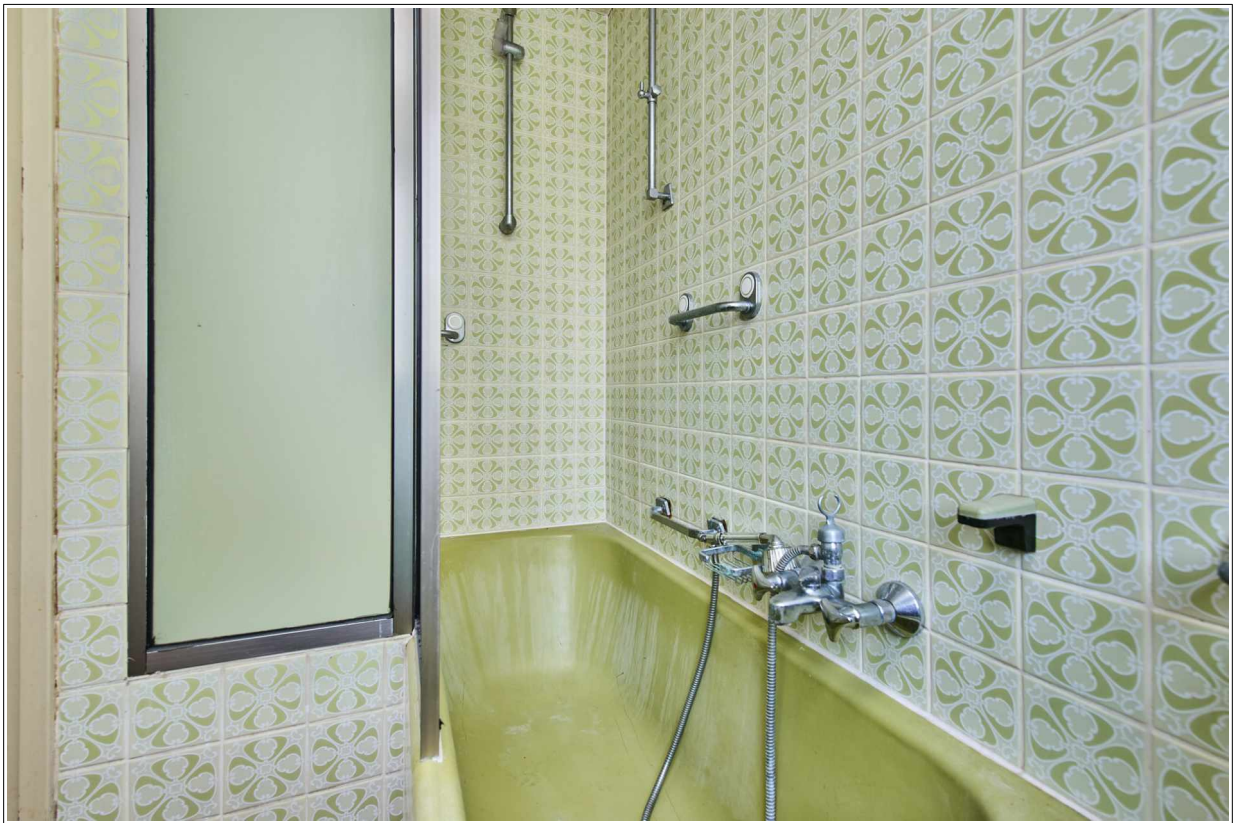


**slaapkamer 2**



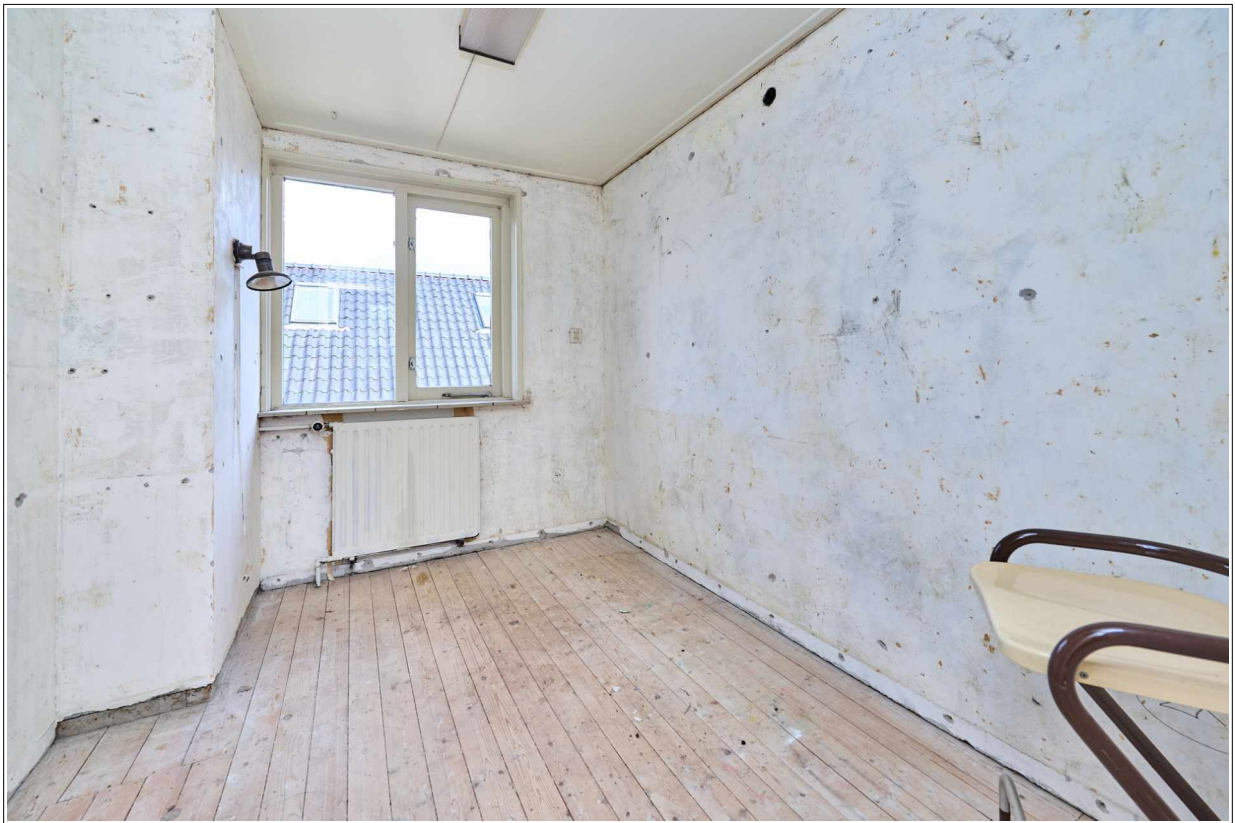




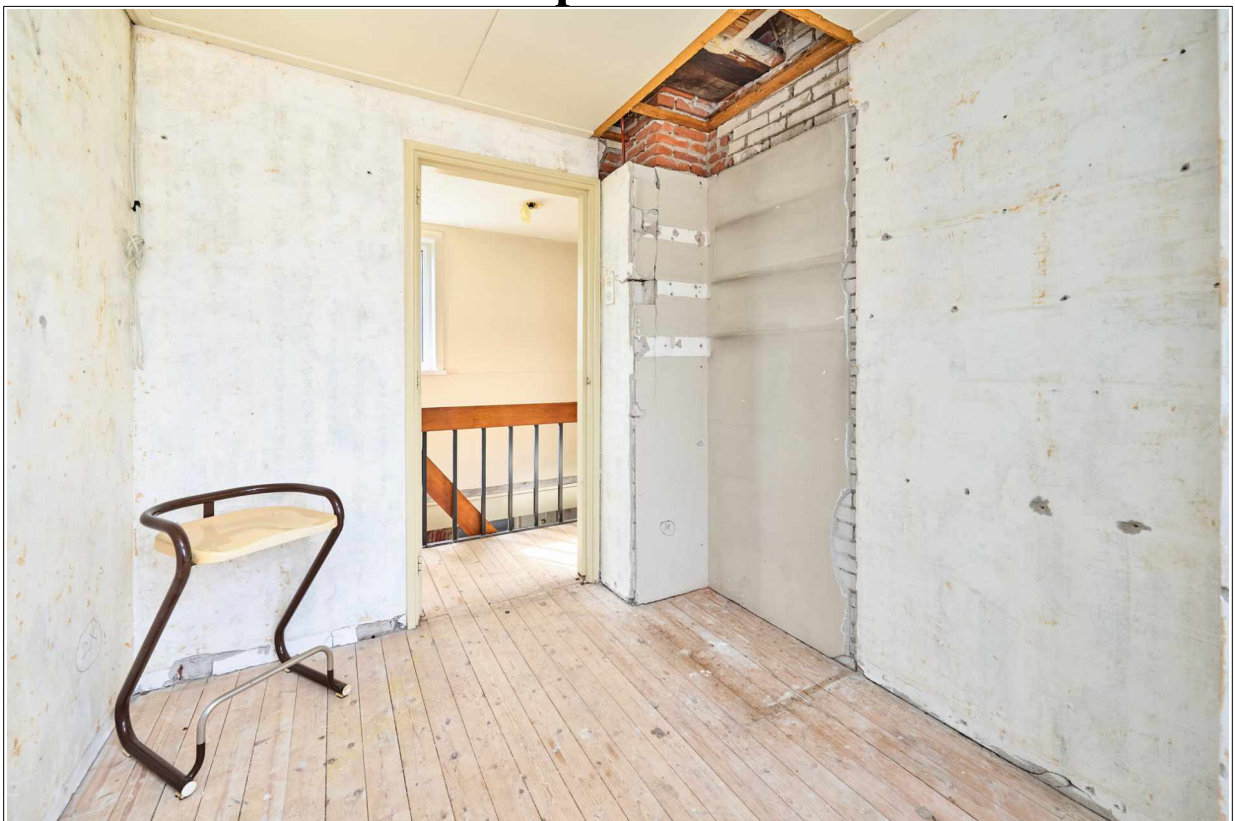


**slaapkamer 3**





**slaapkamer 4**







**slaapkamer 5**











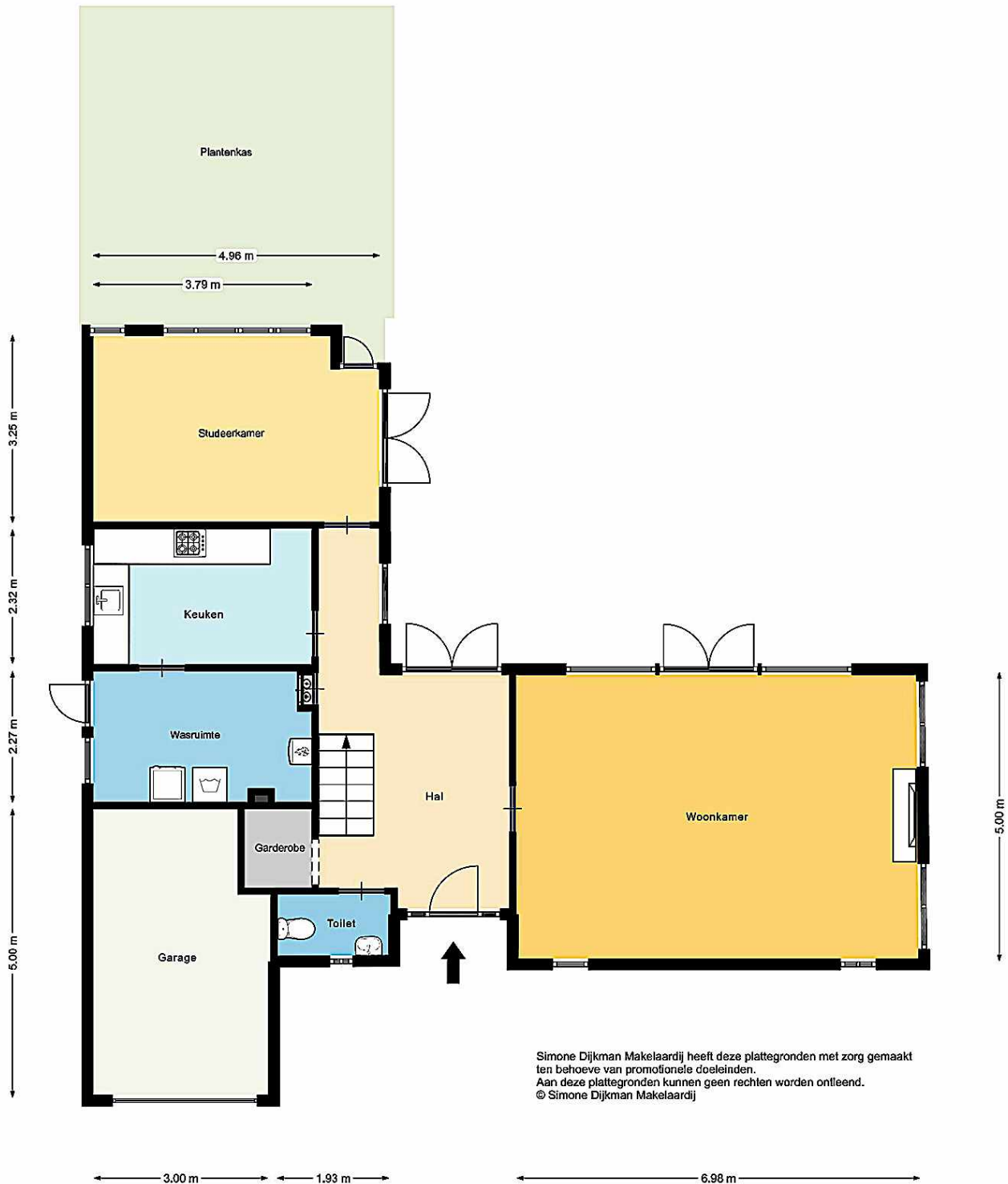






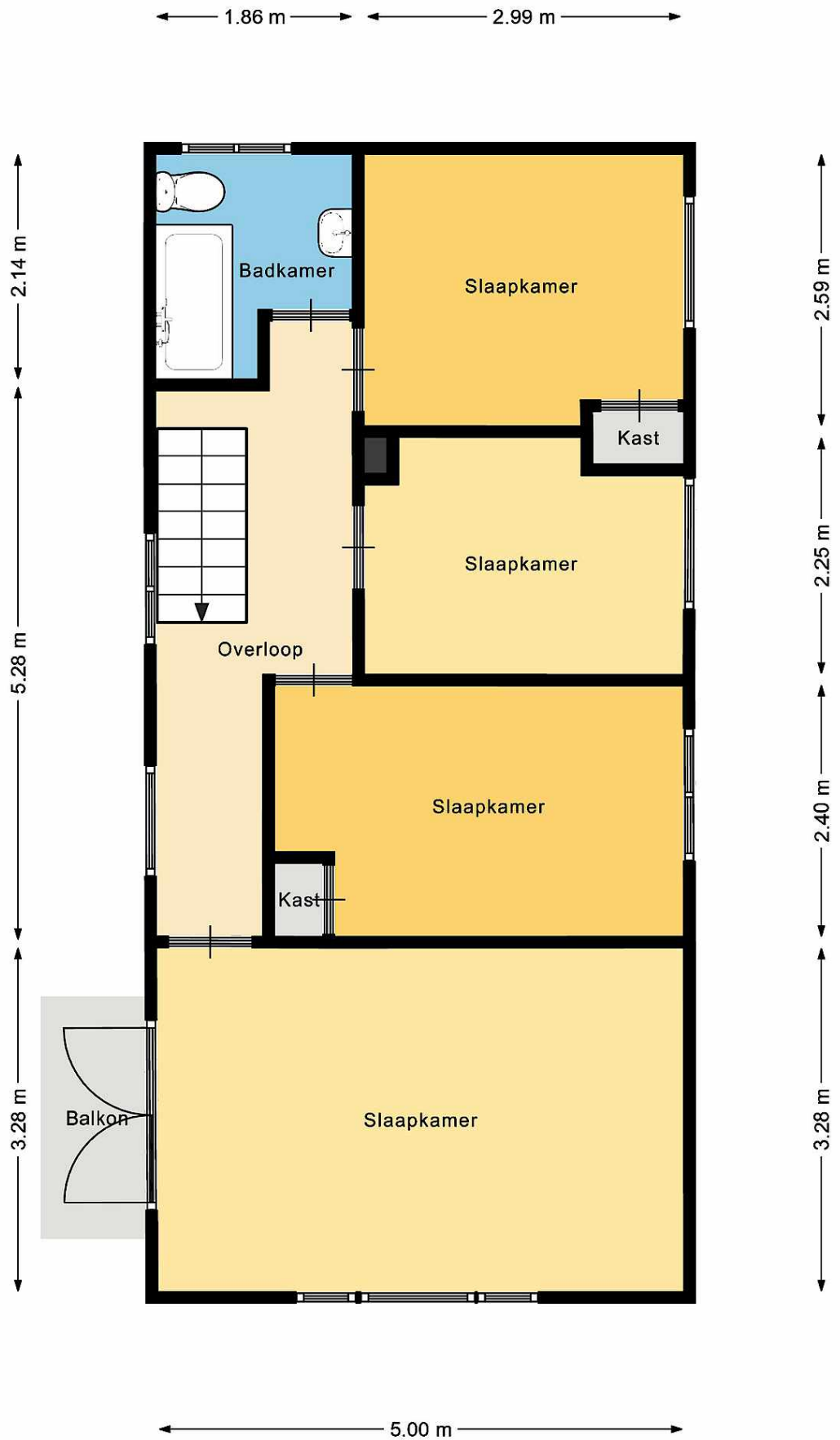









Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Simone Dijkman Makelaardij







<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2408</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---



## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal met garderobe, toilet, meterkast, trapopgang 1<sup>e</sup> verdieping, wasmachineruimte met CV opstelling, dichte keuken, werk/slaapkamer, woonkamer en garage.

**1e Verdieping** : Overloop, 4 slaapkamers, waarvan 1 met balkon. Badkamer voorzien van 2<sup>e</sup> toilet, ligbad en vaste wastafel.

## Bijzonderheden:

Unieke ligging gelegen aan de polder Westzaan

Royale tuin gelegen op het Zuiden aan vaarwater

Vrijstaande woning met garage en kas

Woning verkeerd in een matige/slechte staat en dient volledig gerenoveerd te worden

Eigen grond

Rustige ligging

Ideale woning voor groot gezin of als men wil werken vanuit huis

## Algemeen:

### Altijd al willen wonen op een van de mooiste plekjes in Westzaan?

Kom dan snel kijken naar deze toplocatie. Het betreft een royale woning met 5 slaapkamers, dichte keuken, woonkamer en separate wasmachinekamer met CV opstelling. Tevens is er een garage en kunt u op eigen terrein parkeren. In de achtertuin staat nog een kas voor degene met groene vingers.

De woning zelf verkeerd in een matige staat. Deze dient volledig gemoderniseerd te worden of misschien gaat u hier uw eigen droomhuis wel bouwen.

De ligging van de woning is uniek. Deze is gelegen aan de Kerksloot en van hieruit kunt u met uw bootje de polder Westzaan verkennen of misschien gaat u wel via de sluizen naar Amsterdam, Alkmaardermeer of naar de Zaan. Kortom vanuit hier kan uw vaartocht beginnen. Wilt u niet varen dan kunt u vanuit uw tuin genieten van de vele weidevogels die dit gebied rijk is of gewoon genieten van het vee wat op de weilanden loopt te grazen.

De ligging van de woning is gunstig aan het begin van het dorp. U bent snel het dorp in en uit. Het centrum van Westzaan is op loopafstand. Hier treft u de supermarkt, huisarts, tandarts, hotel/restaurant De Prins aan. De kinderopvang en de basisschool zijn ook in het centrum van Westzaan.

Wij verwelkomen u graag op deze bijzondere plek.



## Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

### Asbestclausule:

Tot 1 juli 1993 mocht men asbesthoudende materialen verwerken. Hoewel verkoper niet bekend is met het feit dat er asbest in de woning verwerkt is bestaat er gezien het bouwjaar dus wel een mogelijkheid van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Met name kan men deze stoffen aantreffen in vloerzeilen, afvoerbuizen, brandwerend materiaal in rookkanalen en golfplaten op schuren of bergingen. Mocht er asbest aanwezig zijn dan dient men bij verwijdering hiervan speciale maatregelen te treffen. Koper(s) vrijwaart verkoper(s) en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid.

### Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 1955 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

### Funderingsclausule:

Het is kopers bekend dat het object gebouwd is rond 1955. De fundering van het verkocht kan bestaan uit grenen heipalen. Deze grenen heipalen kunnen aangetast zijn door bacteriën. Indien deze palen zijn aangetast door bacteriën is op korte of langer termijn funderingsherstel noodzakelijk. Het risico voor de eventuele aantasting van de grenen heipalen is per de dag van levering voor rekening van kopers, die verkoper bij de levering zullen vrijwaren voor alle kosten voortvloeiende uit het betreffende onderzoek, waaronder begrepen de kosten voor eventueel funderingsherstel.

### Meetinstructie:

De meetinstructie is volgens de BBMI. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden en eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid in deze.

### Koopovereenkomst:

De koop door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

### Niet bewonersclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit of langdurig niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier, bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**